

Kronberg im Taunus – Schönberg

# Hervorragend geschnittenes Grundstück mit großzügiger Bebaubarkeit und Altbestand - TEILBAR

Objektnummer: 23110024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.015 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23110024	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1963	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	235.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.01.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06173 - 70 28 82 0**

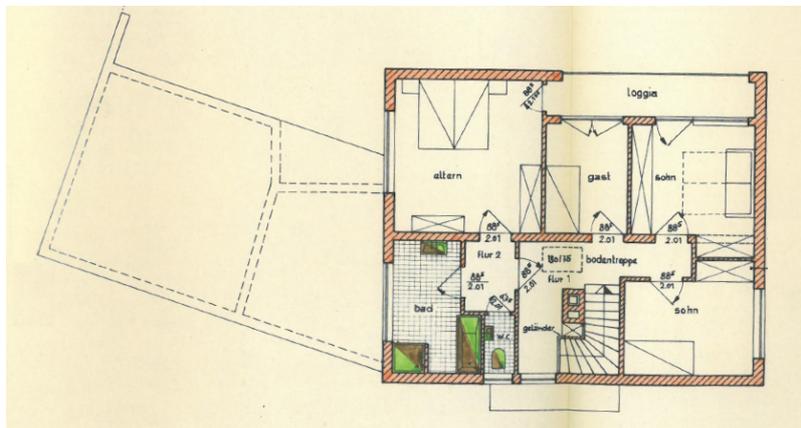
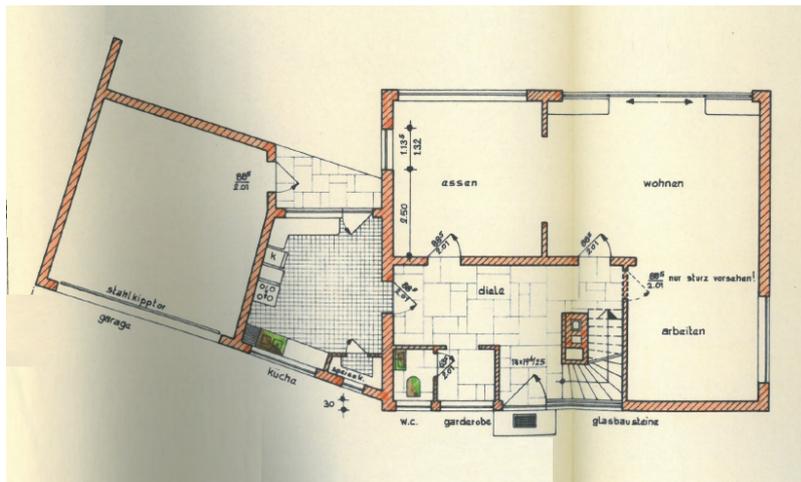
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

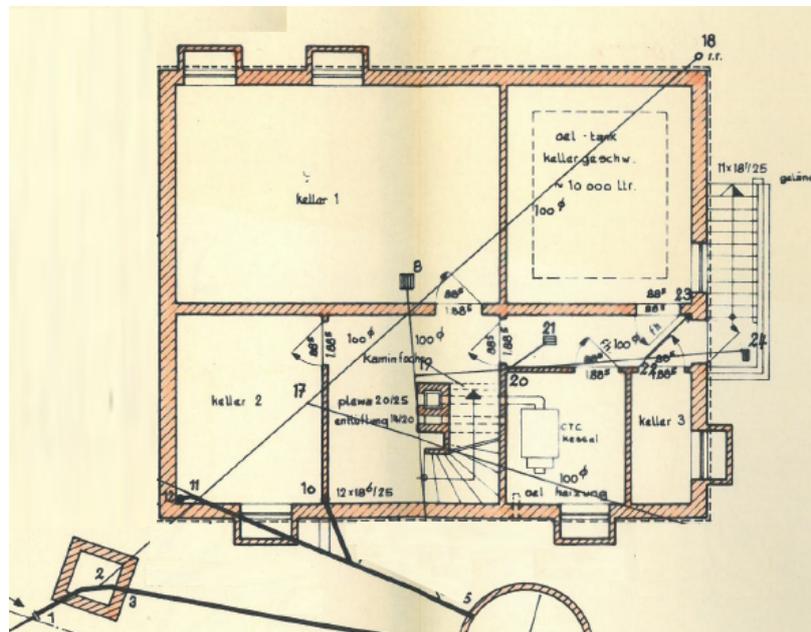
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Ein erster Eindruck

Dieses ideal geschnittene, ebene Grundstück mit Bestandsimmobilie befindet sich in ruhiger Lage in Kronberg-Schönberg, inmitten ansprechender Nachbarschaft und unmittelbarer Feld- und Waldrandnähe. Bebaut ist das Grundstück aktuell mit einem Einfamilienhaus mit großzügiger Doppelgarage Baujahr 1963, das mit entsprechendem Modernisierungsaufwand bereits eine Wohnfläche von rund 158m<sup>2</sup> bietet. Natürlich kommt aber auch eine Neubebauung in Frage. Bebaubar ist dieses Grundstück in Anlehnung an die Nachbarschaft nach § 34 BauGB. Aufgrund der umliegenden Nachbarschaft ist von einer großzügigen Bebaubarkeit für eine luxuriöse Villa mit über 300m<sup>2</sup> Wohnfläche auszugehen. Das Grundstück ist zudem teilbar und mit einem Doppelhaus bebaubar. Nach ersten Vorgespräch wären auch zwei freistehende Einfamilienhäuser denkbar. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten verfügt über eine gesuchte Größe und bietet vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten. Haben wir Sie neugierig gemacht? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen gerne dieses interessante Angebot.

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Ausstattung und Details

- Großzügiges, eingewachsenes Grundstück
- Ruhige Waldrand-Lage
- Sehr gute Bebaubarkeit nach § 34 BauGB
- Flachdach möglich
- Parkett
- 4 Schlafzimmer
- Große Sonnenterrasse
- Doppelgarage

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Alles zum Standort

Kronberg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Umgeben von der Schönheit der Natur bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade laden zu Erholung und Sport ein. Kronberg ist ein Luftkurort mit erstklassigem, wohlschmeckendem und wenig kalkhaltigem Wasser. Verschiedene Schulzweige und Kindergärten einschließlich einer Montessori-Grundschule befinden sich direkt in Kronberg. Einkäufe lassen sich unproblematisch im Stadtzentrum erledigen. Zusammen mit den Stadtteilen Schönberg und Oberhöchstadt liegt Kronberg nur ca. 20 km von der Rhein-Main-Metropole Frankfurt entfernt. Kronberg ist mit der S-Bahnlinie S4 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden miteinander. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 15 Minuten entfernte Autobahnkreuz Frankfurt Nordwest (A5) erreichen Sie in ca. 25 Minuten Frankfurt und nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Ebenso ist der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen.

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 235.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg im Taunus  
E-Mail: [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)